

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2022

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/01/2023

תכנית מס' 101-1007731

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הכשרה ותוספת בניה לבניין מגורים בשכ' ג'בל מוקבר - ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/03/2023

לאשר את התוכנית

20/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מיקום :  
החלקה נמצאת בשכונת גבל מוקבר ירושלים רח' אלגדיד.

שטח התכנית : 638 מ"ר

מצב קיים :  
על המגרש קיים מבנה בן 2 קומות שנבנה ללא היתר בניה משנת 2016.  
מס' תכנית מאושרת הינו 2683 א' המייעד את שטח התכנית לאזור מגורים 6 המאפשר אחוזי בנייה עד 37.50% משטח המגרש ב-2 קומות וסה"כ 2 יח"ד.

מטרת התכנית :  
שינוי יעודי הקרקע והגדלת אחוזי הבניה בשטח ע"מ לאפשר הכשרת הבניין הקיים וכן הגדלת מספר הקומות ומספר יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 הכשרה ותוספת בניה לבניין מגורים בשכ' ג'בל מוקבר - ירושלים

1.2 שטח התכנית **מספר התכנית**  
 0.638 דונם 101-1007731

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224010 קואורדינאטה X

628185 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלג'דיד, גבל מוקבר - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	אל גדוד	ירושלים

שכונה גבל מוקבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31247	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



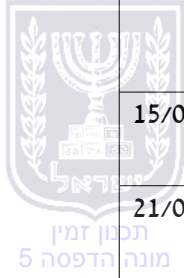
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996		2316	4391	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2683 א'.	החלפה	2683 / א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סחר קוואסמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סחר קוואסמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 08 22/11/2022	סאמי עלמי	08/08/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 30 08/08/2021	סאמי עלמי	08/08/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איאד שקיראת (1)			ירושלים	גיבל אל גידיד	1	052-2245723		ayad.shq@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל גידיד, גבל מוקבר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קוואסמי	79772	אדריכל	ירושלים	עלי"ר (1)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
	הנדסאי	סאמי עלמי	36791	סאמי הנדסה	ירושלים	עלי"ר (2)	10	02-6711331	02-6711331	sami.handasa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נידאל פואחירי	925	אעוור מוחמד שרותי הנדסה ומדידות	ירושלים	עין אלוזה ) (3	1	052-2671242		s_a490@yahoo.com

(1) כתובת: גבל מוקבר 10, ירושלים.

(2) כתובת: גבל מוקבר, ירושלים.

(3) כתובת: עין אלוזה, ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה מעל בניין מגורים קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.

2- קביעת שטחי בנייה המירביים בתחום התכנית.

3- הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-4 קומות מעל הקרקע.

4- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה והיתרי איכלוס בשטח.

5- קביעת קווי בניין חדשים.

6- קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

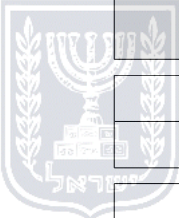
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 6	638	100
סה"כ	638	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	637.8	100
סה"כ	637.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
חניה	ב
1-החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים. 2-מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 3-תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
1- המבנה והגדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. 2- תנאי לתחילת עבודות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה וגדרות להריסה יהיה הריסת המבנה והגדר.	
קווי בנין	ד
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	
תנאים למתן היתרי איכלוס	ה
תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בשטח הפונה לחזית בתיאום עם אגף שפ"ע.	
עתיקות	ו
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ז
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
צידדי	קדמי	אחורי	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס			
(2)	(2)	(2)	4	12.92 (1)	6.4	4	21	90	575	79	496	638	1	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג יהיה 12.92 מ' מעל מפלס 0.00, מעל מפלס זה יותר חדר עלייה לגג, מעלית ומעקה תקני בלבד.

(2) כמפורט בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך יהיו עד 3 מטר בדירוג.</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 2- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>1- מס' הקומות המצויין במסמכי התכנית הינו מירבי וכל תוספת קומה תחשב כסטיה ניכרת. 2- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.5</p>
<p><b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2-התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3-תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## תנאים בהליך הרישוי

6.6

- 4-תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
- 5-הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
- 6-תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה : כבאות, תברואה, תושייה, שפי"ע.
- 7- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

.7

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5